



LAGEPLAN M 1:5000



STÄDTEBAULICHER GESTALTUNGSPLAN M 1:1000



BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- WIA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS BauNVO § 4 NICHT ZULÄSSIG SIND GARTENBAUBETRIEBE UND TANKSTELLEN

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,35 MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL, HIER 0,35
- SD 28° - 35° SATTELDACH, DACHNEIGUNG VON - BIS
- WH max. MAX. WANDHÖHE, HIER 6,20 m DIE MINDESTWANDHÖHE BETRÄGT 4,80 m
- II ZAHL DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE
- E + 1 ZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND EIN OBERGESCHOSS

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- BAUGRENZE FÜR WOHNGEBÄUDE, ES SIND AUCH GARAGEN UND NEBENANLAGEN GEM. BauGB § 9 ABS.1 NR.4 INNERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG
- BAUGRENZE FÜR GARAGEN UND CARPORTS NACH BauGB § 9 ABS.1 NR.4
- GA GARAGE
- ST STELLPLATZ MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM BELAG
- FIRSTRICHTUNG, ZWINGEND VORGESCHRIEBEN. DER FIRST IST IN LÄNGSRICHTUNG DES GEBÄUDES ZU ERRICHTEN.
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- 2 WE MAX. ANZAHL DER WOHNHEITEN: 2

### 4. STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFahrTEN:

- 4.1 Die Zufahrtstiefe vor Garagen und Carports muß mindestens 6,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen hin betragen
- 4.2 Nebeneinanderliegende Zufahren sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten oder durch einen Trenngrünstreifen zu teilen. Die Breite muss mindestens 50 cm betragen.
- 4.3 Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden. Die Zufahrtsbreite von Garagen und Stellplätzen darf maximal der Breite der Garage und des Stellplatzes entsprechen.
- 4.4 Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplätze ist wasserdurchlässig auszuführen.

### 5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE:

- 5.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfussbodens darf max. 25 cm über der Oberkante der fertigen, das Grundstück erschliessenden Strasse, gemessen am Strassen bzw. Gehsteigrand in der Gebäudemitte liegen.

### 6. GEBÄUDEHÖHEN:

- 6.1 Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Wandhöhe (WH) in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgelegt. Die Wandhöhe (WH) bezeichnet den Abstand zwischen natürliche Geländeoberkante und Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.

### 7. OBERFLÄCHENWASSER:

- 7.1 Unverschmutztes Oberflächen- und Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück durch Versickerung dem Grundwasser wieder zuzuführen. Die Entwässerung tiefergelegener Räume ist nach DIN 1986 auszuführen und mit geeigneten Vorrichtungen gegen Rückstau zu sichern. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.

### 8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

- 8.1 Ausserhalb der Baugrenzen zulässig sind untergeordnete Bauteile sowie Balkone, deren Länge 2/3 der Gebäudefront nicht überschreiten und erdgeschossige Wintergärten und Freisitze bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m und einer Breite von maximal 1/3 der Fassadenlänge.

### 4. VERKEHRSLÄCHEN

- OFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE
- VORGESCHRIEBENE ZUFAHRT UND GARAGENEINFahrTSRICHTUNG

### 5. SONSTIGE PLANZEICHEN

- SICHTDREIECK GEMÄSS EAE 85/95 s. TEXTLICHE FESTSETZUNG B.3
- STROMVERSORGUNG UNTERIRDISCH
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDEFORM
- GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN DIE ANGABE DER GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN SIND ANHALTSPUNKTE, WEGEN DER NUR VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSTEILUNG SIND SIE VORLÄUFIG UND OHNE GEWÄHR AUF RICHTIGKEIT
- 248/18 BESTEHENDE FLURNUMMER
- 1 NUMMIERUNG DER EINZELGRUNDSTÜCKE, HIER NR. 1
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENE NEBENGEBÄUDE

### 9. GRÜNORDNUNG:

- 9.1 Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind nur heimische standortgerechte Pflanzen zugelassen. Empfohlene Baumarten: Esche, Spitzahorn, Linde, Ulme, usw. Empfohlene Sträucher: Schlehe, Weißdorn, Haselnuss, Buchenhecken, sowie alle Gartennutzsträucher. Thujaenpflanzung ist nicht gestattet.
- 9.2 Je ca. 200 qm Grundstücksfläche ist ein Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen und zu unterhalten.

### B. AUSSENANLAGEN:

- B.1 Die maximale Zaunhöhe darf 1,00 m ab OK Gelände betragen. Die Zäune müssen in Bodennähe mind. 5 cm offen sein.
- B.2 Formhecken mit Ausnahme von Liguster und Hainbuche, sowie exotische, buntauibige, säulenförmige und trauerförmig wachsende Gehölze sind unzulässig.
- B.3 Im Bereich von Sichtdreiecken sind Strauchpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm untersagt, Hochstämme mit einer beginnenden Krone ab 2,70 m sind zugelassen. Zugleich ist der Lichtraum (Strassenraum) im Bereich des Sichtdreiecks ab Strassenniveau bis zu einer Höhe von 4,70 m von jeglichem Bewuchs freizuhalten.

### HINWEISE DURCH TEXT

- 1.0 Fassadenbegrünungen werden allgemein empfohlen.
- 2.0 Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen. Solarflächen und Fotovoltaikanlagen sollten, wann möglich in die Dachfläche integriert werden, andernfalls sind diese parallel zur Dachfläche auszuführen.
- 3.0 Bodendenkmäler, die während der Bauphase zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

### NUTZUNGSSCHABLONE:

NUTZUNG DES BEBAUUNGSGBIETES	MAX. WANDHÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	DACHART DACHNEIGUNG
ZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE	

### Verfahrensvermerke:

1. Aufstellung - Anhörung - Auslegung - Satzung  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.08.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2001 ortsüblich bekannt gegeben.

Das Anhörungsverfahren gem. § 4 BauGB wurde vom 31.10.2001 bis 04.12.2001 durchgeführt.  
Der Bebauungsplanentwurf vom 01.10.2001 mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.10.2001 bis 04.12.2001 öffentlich ausgelegt. Die Zeit und der Ort der Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Der Markt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.03.2002 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.01.2002 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt, den 26.04.2002

*Gschwendtner*  
Gschwendtner, 1. Bürgermeister



### 2. Genehmigung

Der Bebauungsplan wurde am 18.04.2002 vom Landratsamt Altötting genehmigt

Markt, den 26.04.2002

*Gschwendtner*  
Gschwendtner, 1. Bürgermeister



### 3. Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 26.04.2002 gem. § 11 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Markt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über dessen Inhalt Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen gem. BauGB ist hingewiesen worden.

Markt, den 26.04.2002

*Gschwendtner*  
Gschwendtner, 1. Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN NR. 2

Gebiet zwischen Bundesbahn und alter Bahnhofstr. Änderung im Bereich der Adalbert-Stifter-Strasse

Markt: Markt  
Landkreis: Altötting  
Reg. Bez.: Oberbayern

ORT / DATUM: SCHALLHUB, 1.10.2001

Geändert gemäß Abwägung vom 11.12.2001 am 09.01.2002

ENTWURFSVERFASSER:

Büro für Bauplanung und Gestaltung  
Wolfgang Wenger

84367 Zellarn Schallhub 84 1/3 Telefon 08678/919567 Telefax 08678/919568  
E-MAIL: wenger.wolfgang@t-online.de